

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO Hafen: Sonstige Sondergebiete, nach § 11 BauVO, hier „Hafen“ Das Sondergebiet „Hafen“ dient der Ansiedlung tourismusorientierter Dienstleistungsbetriebe aus Handel, Gastgewerbe und Unterhaltung sowie ergänzenden Büroneutzungen auf den landseitigen Flächen des Hafens.

Zulässig sind im gesamten Sondergebiet:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sport- und Freizeithafens einschließlich hafentechnische Funktionsgebäude und Station für Fäkalien- und Müllentsorgung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen,
- Stellplätze für den durch das Gebiet sowie die Wasserfläche „Hafen/ Hausbootmarina“ verursachten Bedarf.

Ergänzend sind in Teilfläche B zulässig:

- Läden mit jeweils bis zu 200 qm Verkaufsfäche je Laden, dabei sind Verkaufsfächen nur im Erdgeschoss zulässig,
- Anlagen zur Freizeitgestaltung und Vergnügungsfächen mit nicht sexuellem Charakter mit Ausnahme von Diskotheken.

Im gesamten Plangebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsbeauftragte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Ergänzend ist in Teilfläche A ausnahmsweise zulässig:
- einen Laden zur Versorgung des Gebiets mit bis zu 50 qm Verkaufsfäche.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

a) Überschreitung Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO): Die zulässige Grundfläche darf nicht über die Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.

b) Die zulässige Grundfläche darf im Sinne des § 19 (4) BauNVO mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

c) Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten, Krane o.ä.).

I.1.3) Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten muss eine Höhenlage von 2,35 m NHN (entspricht 2,20 m HN) aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,35 m NHN) sind unzulässig.

I.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

I.2.1) überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

a) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise über die in § 23 (5) BauNVO bezeichneten Anlagen hinaus sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie jederzeit ortsveränderliche sowie mobile Anlagen (Zeitkonstruktionen) zugelassen werden, ausgenommen sind Flächen mit Festsetzungen nach I.4.1.

b) Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

c) Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind bewegliche Elemente als Windschutz mit einer Höhe von max. 1,4 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die beweglichen Elemente sind auf einer Höhe von mindestens 0,8 m blickdurchlässig auszuführen. (§ 14 (1) BauNVO).

I.2.2) Bauweise (§ 10 (1) BauNVO)

a = abweichende Bauweise: Gebäude sind seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der Gebäude maximal 100 m betragen darf.

I.3) Wasserfläche „Hafen“ (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Auf den dafür vorgesehenen Flächen sind Liegeplätze für Hausboote und sonstige Boote (Motorjachten) zulässig.

I.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

I.4.1) GFLR = Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Flächen der Planzeichnung als GFLR sind als öffentliche Fläche innerhalb des Sondergebietes SO-Gebiets ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungskräften Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger zu belasten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

I.5) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche A1 (V4, CEF2): Das Gewässer einschließlich seiner naturnahen Ufervegetation (Schilfbüschel und Weidengbüschel) ist zu erhalten und naturnah zu entwickeln, dies schließt insbesondere den Rückbau der Betonmauer, Einzäunung, die Ausbaggerung/Entmüllung, eine naturnahe Ufergestaltung sowie die Erhaltung des Schilfbestandes und der bestehenden Weidengbüschel ein.

I.6) Maßnahmen zum Immissionsschutz

I.6.1) schalltechnische Orientierungswerte
Die SO-Teilgebiete im Geltungsbereich werden nach ihrer Nutzungsart mit dem folgenden Schutzbereich eingestuft:
- tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 65 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 55/50 dB(A)

Die jeweils höheren Nacht-Werte gelten für Verkehrslärm, die niedrigeren für Gewerbelärm. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen von den auf die schutzbedürftigen baulichen Anlagen einwirkenden Geräusche dürfen die Orientierungswerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

I.6.2) Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

Für die Baufelder in der SO-Teilfläche B wird einheitlich der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt.
Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

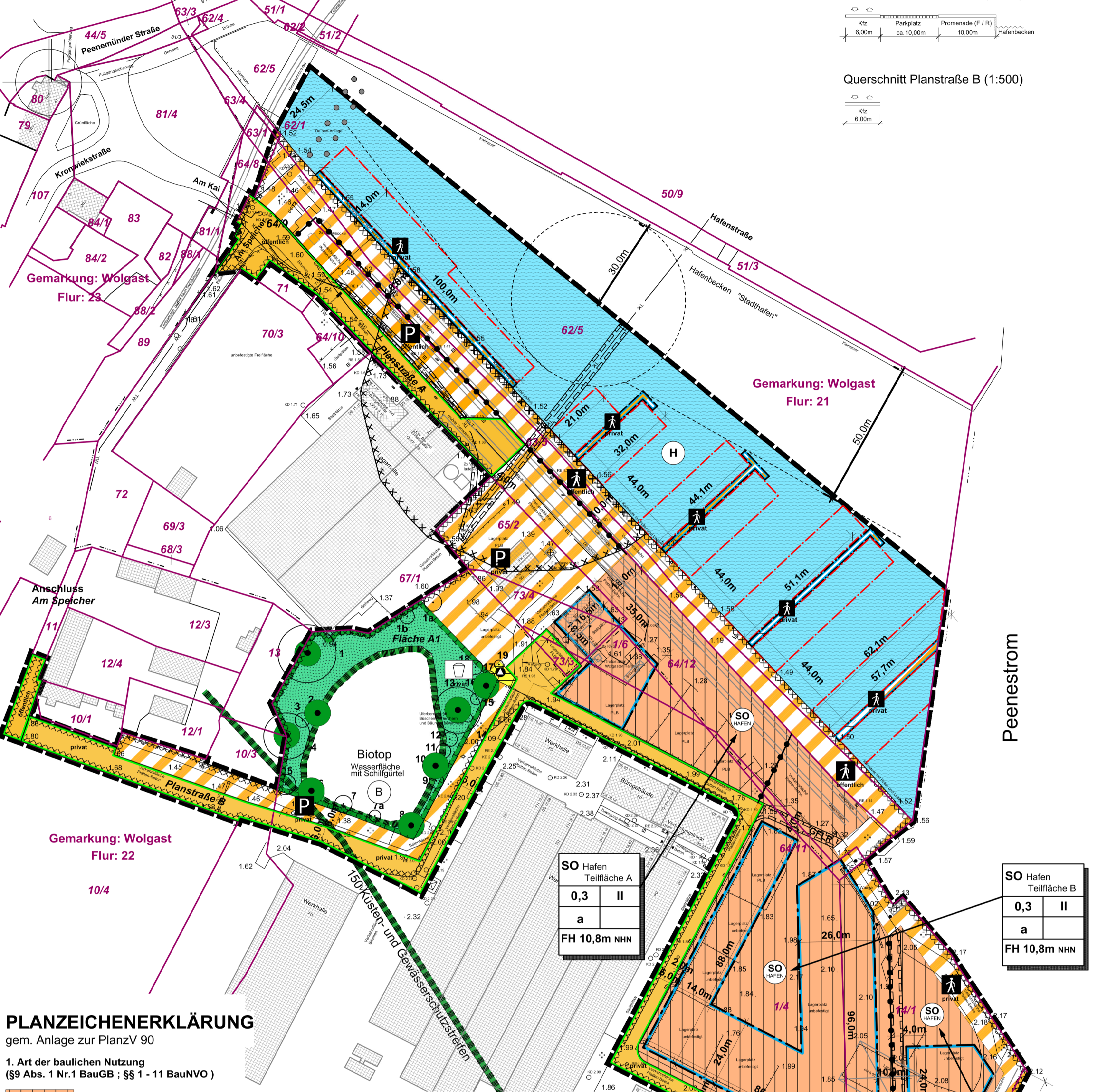
Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenregelwert [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{tr,w} [dB]	Außenmaße und Wohnräume	Bürosäume und Ateliers
III	61 bis 65	40	35	30

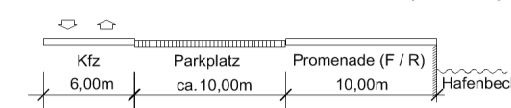
Bei der geplanten Bebauung im Sondergebiet, Teilfläche B, dürfen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne DIN 4109 an der West-Fassade (entlang Planstraße) folgenden Fassaden keine zu öffnenden Fenster aufweisen. Feststehende, nicht zu öffnende Fenster (sogenannte Lichtöffnungen) müssen ein Schalldämm-Maß von ≥ 35 dB aufweisen. Falls diese Räume nicht über andere Räume auf natürliche Weise belüftet werden können, sind sie mit einer schalldämmten aktiven Lüftungseinrichtung zu versehen. Passive Lüftungseinrichtungen sind hier ausgeschlossen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



Querschnitt Planstraße A (1:500)



Querschnitt Planstraße B (1:500)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

SO Hafen Teilfläche A

0,3 II

a

FH 10,8m NHN

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,5

II

FH 8,5 m NHN

3. Bauweise, Baugrenzen und Linien (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o

a

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

privat

7. Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Abfall (Wertstoffcontainer)

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

hier: Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

hier: Wasserfläche Hafen

15. Sonstige Planzeichen

GFLR

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmpegelbereiche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB, vgl. Teil B, II. 1), hier: Sicherungsmaßnahmen im überflutungsgefährdeten Bereich (vgl. Teil B, III. 3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Bootsliegeplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. unterschiedlicher Zweckbestimmung von Verkehrsflächen

Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Biotop - 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), hier: CEF-Maßnahme 2

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), hier: Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), hier: CEF-Maßnahme 2

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), hier: Erhalt von Bäumen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsboten "Am Peenestrom" am erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 17.11.2016 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertretung hat am 16.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 08:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr, dienstags von 08:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr, freitags 08:00 bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsboten "Am Peenestrom" am ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Die Stadtvertretung hat daraufhin am einen geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben erneut in der Zeit vom bis während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 08:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr, dienstags von 08:00 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr, freitags 08:00 bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsboten "Am Peenestrom" am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wolgast, den Der Bürgermeister

Wolgast, den Der Bürgermeister

Wolgast, den Der Bürgermeister

Wolgast, den Der Bürgermeister

Wolgast, den Der Bürgermeister

Wolgast, den Der Bürgermeister

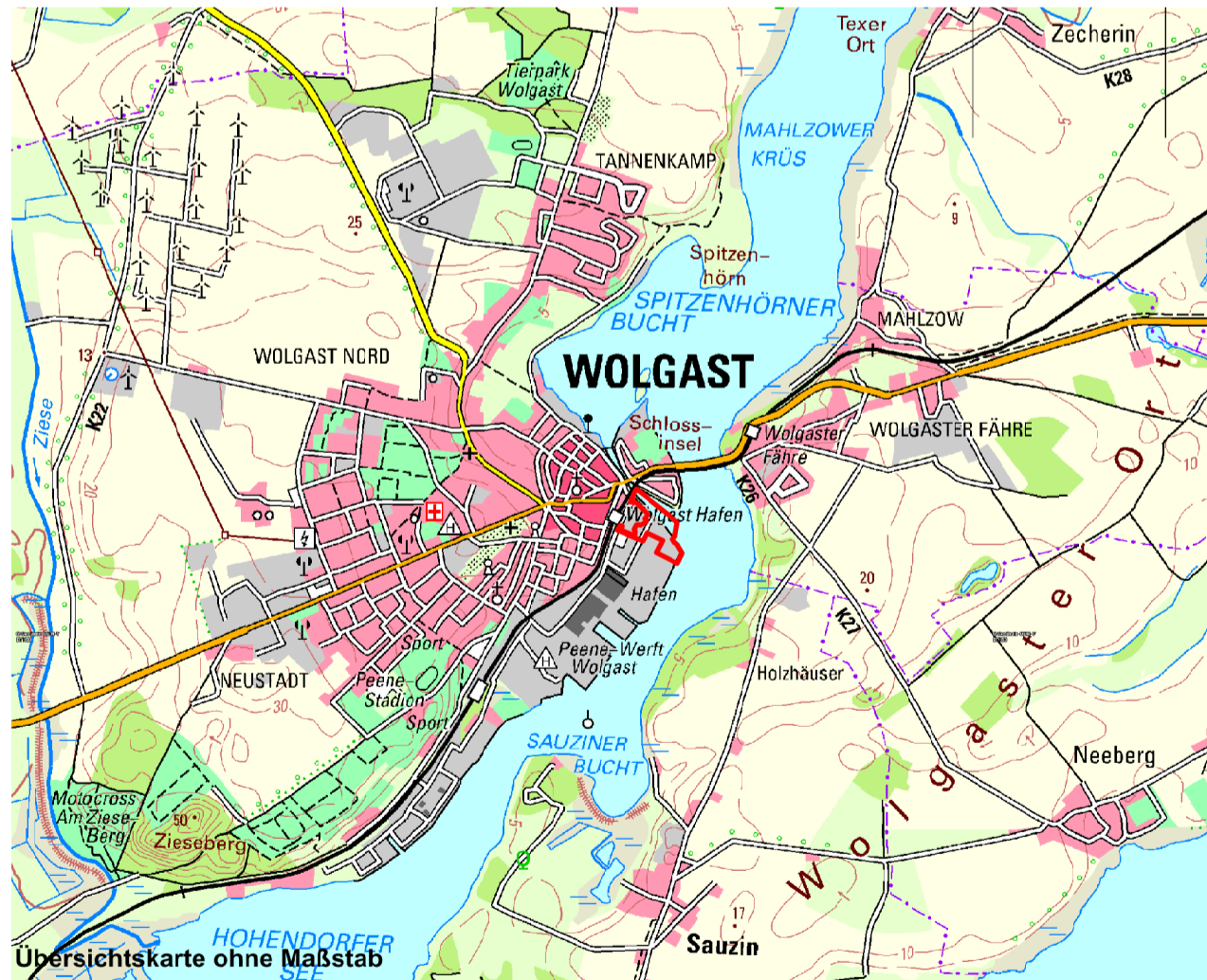
Wolgast, den Der Bürgermeister

Wolgast, den Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "AM STADTHAFEN"

SATZUNG der Stadt Wolgast

über den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“. Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Wolgast Bebauungsplan Nr. 29 "Am Stadthafen" (Offenlage II, Durchgang)